

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0997734

תוספת זכויות בניה בחלקה 258 ברחוב אחד העם 9 נהריה

צפון

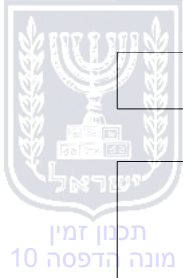
מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא תשתית תכנונית להקמת בניין מגורים עם 14 יח"ד.
התכנית כוללת:

1. שינוי קווי בניין.
2. תוספת יח"ד: מ-13 יח"ד ל-14 יח"ד.
3. תוספת קומות: מ-6 קומות ל-8 קומות.
4. תוספת גובה: מ-20 מטר ל-26 מטר.
5. תוספת אחוזי בניה: לשטח עיקרי מ-122% ל-142%. זכויות הבניה עבור חניון תת קרקעי נשארות ללא שינוי.

*התוספת המבוקשת היא לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) והתכנית היא בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 258 ברחוב אחד העם 9 נהריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 210-0997734

1.2 שטח התכנית 1.193 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

נהריה	מרחב תכנון מקומי
209225	קואורדינאטה X
767700	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה מספר 258 ברחוב אחד העם 9 נהריה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	אחד העם	9	

שכונה רחוב אחד העם 9 נהריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18172	מוסדר	חלק	258	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 10715	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10715 ממשיכות לחול.	4794	5144		12/08/1999
ג/ 21011	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	8037	4253		13/12/2018
ג/ 851 - צפון	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 - צפון ממשיכות לחול.	3305	1453		27/02/1986
ג/ במ/ 103	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 103 ממשיכות לחול.	4371	1192		16/01/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זלטקה עוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זלטקה עוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 00 14/03/2022	זלטקה עוז	14/03/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		11: 50 07/09/2021	מנדי חמוזה	12/07/2021	1	1: 100	רקע	חניה
לא		11: 48 07/09/2021	אוסאמה פרח	02/09/2021	1	1: 100	רקע	ניקוז
לא		14: 51 31/08/2021	זלטקה עוז	31/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עדה חורב			קרית מוצקין	דרך עכו (1)	133	04-8719191	04-8833033	benny@lszb-adv.com
	פרטי	שאול חורב			קרית מוצקין	דרך עכו (1)	133	04-8719191	04-8833033	benny@lszb-adv.com
	פרטי	יורם כהן		אינטר-טל סחר בע"מ	גשר הזיו	נתיב היערה (2)	18	073-7250386		yoramcohen68@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באמצעות עו"ד בני לב- קורן.

(2) כתובת: ת.ד. 299.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם כהן		אינטר-טל סחר בע"מ	גשר הזיו	נתיב היערה (1)	18	073-7250386		yoramcohen68@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 299.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יורם כהן	יורם כהן		אינטר-טל סחר בע"מ	גשר הזיו	נתיב היערה (1)	18	073-7250386		yoramcohen68@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 299.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זלטקה עוז		זלטקה עוז- אדריכלית. אדריכלות ו	נהריה	ויצמן	47	04-9510207		zlatka@zo-arch.com
	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(1)		04-9572687		wisam181@yahoo.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מנדי חמזה	118534	קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	(2)		04-9987011	04-9985938	mendy@caliberoads.com
מהנדס ויועץ	יועץ תשתיות	אוסאמה פרח	82756	אוסאמה פרח מהנדסים ויועצים בע"מ	נוף הגליל	כרמל	23	04-6021943	04-6000149	osama@af-eng.co.il

(1) כתובת: כפר מעיליא.

(2) כתובת: בית גן, מתחם חמזה מול ת.ד. 261.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 258 לצורך הקמת בניין מגורים עם 14 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבניה. (לפי סעיף 62א(א)(16)א(1) בחוק).

2. שינוי קווי בניין : (לפי סעיף 62א(א)(4) בחוק).

א. שינוי קו בניין צידי ימני מ-5.0 מטר ל-4.0 מטר.

ב. שינוי קו בניין קדמי מערבי ל-3.0 מטר עבור גזוזטראות בלבד.

ג. שינוי קו בניין צידי שמאלי מ-5.0 מטר ל-6.0 מטר.

3. תוספת קומות ותוספת גובה : (לפי סעיף 62א(א)(4) בחוק).

תוספת של 2 קומות : מ-6 קומות כולל קומת קרקע ל-8 קומות כולל קומת קרקע.

4. תוספת יח"ד מ-13 יח"ד ל-14 יח"ד. (לפי סעיף 62א(א)(9) בחוק).

5. קביעת הוראות בעניין הריסות (לפי סעיף 62א(א)(19) בחוק).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

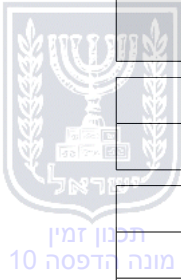
יעוד	תאי שטח
מגורים	258

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	258
להריסה	מגורים	258
מבנה להריסה	מגורים	258

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מרכזי	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,000.49	100
סה"כ	1,000.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים, משרדים הקשורים לדיירי המבנה ליח"ד הנכללים בסה"כ הזכויות למגורים, מוסדות בריאות ו/או קבלת חולים, מסחר בקומת הכניסה.	
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א
<p>א. הבקשה להיתר תכלול הדמיה של המבנה כולל פירוט חיפוי חיצוני וחומרי גמר של כל רכיבי המבנה והגידור.</p> <p>ב. הגינון המשותף יאושר כפי שיוצג בבקשה להיתר.</p> <p>ג. בחזית המגרש, בכל 10 מ' ישתל עץ בוגר מרובה צל. הנחיות וגודל בורות השתילה בהתאם להוראות אדריכל נוף.</p> <p>בדונם מגרש יינטעו לפחות 5 עצים בוגרים. יש להימנע מנטיעת עצי דקל, ולהעדיף נטיעת עצים נשירים בעלי נוף רחב שיספקו צל בקיץ ויאפשרו חדירת שמש חורפית. יש לציין בתכנית הפיתוח את שמות העצים המתוכננים והמרחקים ביניהם.</p> <p>ד. במידה וייבנו חנויות, משרדים ו/או שימושים נוספים במבנים, ייכלל שטחם במסגרת שטחי הבניה המותרים ויקטן מס' יח"ד במבנה באופן יחסי. (כך נקבע בתכנית המאושרת).</p>	

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	14	14		50	322	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	258	מגורים
5 (4)	5	6	4	8	14	14	50	322	3220 (2)	1000 (1)	800	1420	1000	258	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המותרים יישארו ללא שינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית תקפה - א. חניה תת קרקעית לא תבלוט בגבהה מעל מיפלס המדרכה אם תבנה עד קו בנין 0.

ב. בכל מקרה של בנית חניה תת קרקעית בקו בנין 0 יהיה על מבקש היתר הבניה להגיש מפה מצבית של המגרשים הגובלים תוך ציון כל המבנים המוקמים בקו בנין 0. במידה וקיימים מבנים כאלה יהיה עליו לנקוט באמצעי זהירות הנדסיים למניעת פגיעה במבנים אלו. הכל לשביעת רצון מהנדס העיר..

(2) בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה זו תותר בניית גזוזטראות בשטח בהתאם לתקנות..

(3) מדוד מפני מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גישה למתקנים חיוניים, ח. מעלית, מאגר מים ומעקה תקני.

(4) 3.0 מטר עבור גזוזטראות בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. צורת הבנינים - א. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח על צורתם החיצונית של הבנינים ולקבוע סוג חומרים שבהם ישתמשו לבנייתם וצביעתם וכד'.</p> <p>ב. גבה קומות המגורים, קומות החנויות המרתפים וכדומה יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. השלמת הבנינים : כל אדם אשר קבל רשיון בנין והתחיל בבניתו חייב להשלים את הבנין לפי התכנית לחלוטין, אולם הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים בתנאי שהוגשו לה התכניות למבנה כולו וניתנה התחייבות להשלימו ע"פ תכניות אלו.</p> <p>3. תקנות הבניה- חישוב שטחי הבניה וכן פרטי המבנה יהיו בהתאם לתקנות הבניה הארציות המאושרות לרבות השנויים והתקונים שיחולו בהם.</p> <p>4. מתקנים על גגות הבנינים - א. תותר הקמת מתקנים על גגות הבנינים כמו דודי שמש וכד' בתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבנין ולפי תכנית מפורטת שתוגש למשרד מהנדס העיריה ובאשורו בלבד.</p> <p>ב. אנטנות טלוויזיה או אנטנות רדיו תותרנה רק במתקן מרכזי לכל הבית.</p> <p>5. חומרי גמר- כל בניה על פי תכנית זו מחייבת גימור חיצוני בחומרי בניה עמידים כגון אבן מנוסרת או אבן טבעית מעובדת, אריחי אבן או קרמיקה, ציסוי לוחות אלומיניום או פלסטיק מוקשה ועוד חומרים בעלי עמידות דומה הכל לשיעור רצון ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית נהריה.</p> <p>6. נטעיות במגרשי הבניה - שטחי מגרשי הבניה הפנויים מהמבנים ינוצלו לחניה וגינון, יוזמי הבניה (כולל הגדלת מבנים קיימים) מחויבים בהגשת תכנית חניה וגינון לאשור משרד מהנדס העיר. חלה חובת נטיעת 8 עצים בוגרים לפחות בכל מגרש בניה ששטחו 1 דונם ומטה. במספר זה כלולים עצים קיימים המשומרים במגרש. יתרת השטח תטופל תוך שלוב החניה ושטחי גינון.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. לא יבנה בנין עזר נפרד באזור מגורים אם לדעת הועדה המקומית אפשר ליעד חלק מהבנין העיקרי לשימוש כמבנה העזר המבוקש.</p> <p>2. השימוש בקרקע ובבנינים :</p> <p>א. מספר המבנים העיקריים על מגרש בניה אינו מוגבל, בתנאי ששטח הבניה הכללי המותר בכל המבנים העיקריים יחד לא יעלה על המותר לפי תוכנית זו, המרווחים כלפי גבולות מגרש הבניה יישמרו בהתאם לתכנית זו ובתנאי נוסף כי בין שני מבני מגורים (כולל מרפסות) יהיה מרחק מינימלי של 10 מטר. במבנים עד לקומותיים יהיה המרחק המינימלי 0,8 מטר בלבד.</p> <p>ב. רשאית הועדה המקומית לפי שקול דעתה לא להתיר הקמת מספר מבנים עיקריים על מגרש בניה אחד, או להתנות תנאים נוספים להקמתם.</p> <p>ג. רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש במבנה מגורים, מחוץ למסגרת תכנית בנין ערים, לצורך חנויות מכולת וירקות בלבד, אם צרכי הסביבה מחייבים זאת. היתר לשימוש כנ"ל כפוף לתנאים שתקבע הועדה המקומית.</p>	
6.3	עתיקות
<p>בשטח המסומן כאזור עתיקות ינהגו ע"פ פקודת העתיקות ובמיוחד ע"פ סעיף 29 שם.</p>	
6.4	חניה
<p>חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת</p>	

<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החמשל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - 2.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ"י) - 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3.00 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.5</p>



ניקוז	6.6
<p>יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", עץ/ קבוצת עצים להעתקה", או עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או עץ/ קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או עץ/ קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
פסולת בניין	6.9
<p>סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת.</p>	
פיקוד העורף	6.10
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.11
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות לכריתת העצים במגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח מגרש הכוללת גם מיקום עצים בוגרים במגרש, בשטחי החניה ובחזית המגרש.</p>	

<p>תשתיות</p> <p>כרית זיפזיף או חול אסורה בתחומי תכנית זו . האמור בתכנית ג/851 תקף גם בתכנית זו.</p>	<p>6.13</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה, אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת מים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1.רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה בתנאים הבאים להבטיח מניעת הפרעות לסביבה הנובעות מרעש, רעידות, אורור גרוע, תאורה מספיקה וכו.</p> <p>2.תכנית לחזיתות: לשם הבטחת צורה ארכיטקטונית נאותה של רחוב, קבוצת בנינים, ככר או מרכז ציבורי, רשאית הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בהכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני לשטח הנדון. אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטוני כנ"ל ע"י הועדה המחוזית, לא תתיר הועדה המקומית מבנה החורג מתכנית כזאת.</p> <p>בנוסף כתנאי למתן היתר: א. יש לצרף לתוכנית דוח קרקע ב. יש לתאם את הגלשת השוחה המאספת לניקוז העירוני הקרוב.</p> <p>ג. יש לפרט אופן הניקוי ותחזוקה של שוחת חלחול. ד. יש להשלים פרשה טכנית של מים וביוב.</p>	<p>6.15</p>
<p>א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.16</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.17</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מהנדס הועדה המקומית או בא כוחו המורשה בכתב, רשאי להיכנס לכל קרקע או בנין בתוך שטח התכנית ללא הודעה מראש ובכל זמן מתקבל על הגעת לשם מדידות ולשם בקורת ולעשות כל פעולה הדרושה כדי לשמור על מלוי תקנות התכנית הזאת.</p>	<p>6.18</p>

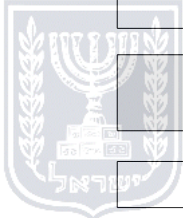
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית וללא הגבלת זמן



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10